



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZR 78/04

vom

5. April 2005

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 5. April 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

einstimmig beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 29. Januar 2004 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Der Streitwert wird auf 57,48 € festgesetzt.

#### Gründe:

Die Revision ist gemäß § 552 a ZPO durch Beschluß zurückzuweisen, weil entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nicht vorliegen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) und das Rechtsmittel darüber hinaus keine Aussicht auf Erfolg bietet.

Ein Zulassungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO ist nicht gegeben. Die vom Berufungsgericht als grundsätzlich bezeichnete Frage, welche Kriterien bei der Beurteilung der Frage zugrunde zu legen sind, wann die Kosten für einen Concierge-Dienst als sonstige Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Nr. 17 II. BV umlagefähig sind, ist Gegenstand einer tatrichterlichen Würdigung und daher nur aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalles zu beantworten (vgl. jetzt die Begründung der Bundesregierung zu § 2

Nr. 14 (Hauswart) der Betriebskostenverordnung, BR-Drucks 568/03). Daß Kosten eines Concierge-/Pfortnerdienstes ohne Rücksicht auf eine konkrete praktische Notwendigkeit stets erstattungsfähig sind (vgl. zu den Kosten eines "normalen" Hauswarts Senat, Urteil vom 7. April 2004 - VIII ZR 167/03, NJW-RR 2004, 875 unter II 2), wird für die Pfortnerkosten, die in der II. BV und der Betriebskostenverordnung - im Gegensatz zum Hauswart - nicht ausdrücklich genannt sind, nicht vertreten. Die Notwendigkeit eines Pfortnerdienstes hat das Berufungsgericht aber rechtsfehlerfrei verneint, so daß die Revision auch keine Aussicht auf Erfolg hat (§ 552 a Satz 1 ZPO).

Die Auffassung des Tatrichters, im vorliegenden Einzelfall sei nicht ersichtlich, daß die Einführung eines Concierge-Dienstes "aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten war", ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat die wesentlichen von der Beklagten vorgetragenen Gründe für die Einführung des Concierge-Dienstes in seine Würdigung einbezogen, so daß der von der Revision gerügte Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG, § 286 ZPO nicht vorliegt. Das Berufungsgericht hat die von der Beklagten angeführte Größe des Wohnhauses mit 239 Einheiten berücksichtigt und die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung sowie ein Bedürfnis der Mieter nach gesteigerter Sicherheit als mögliche Umstände genannt, die für eine Umlagefähigkeit der Kosten des Concierge-Dienstes sprechen könnten, die nach seinem Dafürhalten hier aber nicht gegeben sind. Daß das Berufungsgericht den Vortrag der Beklagten zu einer (konkreten) und bei Einführung des Concierge-Dienstes bestehenden Gefährdungslage als nicht hinreichend substantiiert angesehen hat, ist nicht zu beanstanden. Die Beklagte hatte lediglich allgemein und abstrakt zum Sicherheitsbedürfnis insbesondere der älteren Mieter und zu der allgemeinen Sicherheitslage in B. vorgetragen, was der Kläger im übrigen im einzelnen bestritten hatte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Ball

Dr. Wolst

Hermanns